



# **Årsredovisning**

## **Bostadsrättsföreningen**

### **Norrgården**

**2021-01-01 – 2021-12-31**



# Årsredovisning 2021

BRF NORRGÅRDEN (LUND)

745000-0729



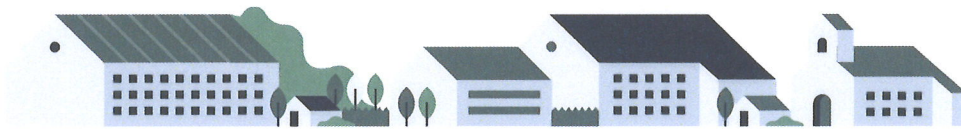
## VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRGÅRDEN (LUND)

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1932-02-15.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lund.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Erik Dahlberg 1. på adressen Kung Oskars väg 5 i Lund. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 292 kvm och 1 lokal om 98 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ann-Charlotte Lundstedt	Ordförande
Anders Thörnquist	Styrelseledamot
Christer Hermansson	Styrelseledamot
Helene Jacobsson	Styrelseledamot
Jeanie Lindblad Kirch	Styrelseledamot

### FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### REVISORER

Bianca Maria Khon Barmen	Revisor
Ulf Sebastian Mossberg	Revisor

### STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo (Fd Örehus Fastighetsförvaltning AB)
Städ	Dalby Fastighetsservice AB
EL	Kraftringen Nät AB
Vatten	VA Syd
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Ingen höjning har skett 2021. Senaste avgiftsjusteringen var 2020-04-01 med 4%.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal.

---

### Under året har styrelsen arbetat med följande:

- Inhämta offerter på ett gemensamt internet/kabel-TV abonnemang, då en sådan lösning skulle vara en ekonomisk fördel både för medlemmar och förening.
- Inhämta offerter på el-besiktning av samtliga lägenheter och lokaler. Styrelsen har skickat ut information till varje medlem rörande dess ansvar vad gäller el-säkerhet. Arbetet med att kartlägga fastighetens el-standard planeras att starta under våren/försommaren 2022.
- Genomfört stamspolning av fastighetens alla avlopp.
- Låtit renovera råttfällan *Anticimex Smart Pipe* som finns installerad i fastighetens avloppsutlopp. Fällan fungerar nu optimalt.
- Löpande underhåll har utförts i normal omfattning enligt underhållsplan.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 513	1 504	1 464	1 458
Resultat efter fin. poster	210	-60	261	444
Soliditet, %	28	26	28	25
Yttre fond	-	325	325	325
Taxeringsvärde	43 325	43 325	43 325	30 360
Bostadsyta, kvm	2 292	2 292	2 292	2 262
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	580	563	563
Lån per kvm yta, kr	2 038	2 087	1 915	1 958

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	199	-	-	199
Upplåtelseavgifter	936	-	-	936
Fond, yttre underhåll	325	-	-325	0
Balanserat resultat	403	-60	325	668
Årets resultat	-60	60	210	210
<b>Eget kapital</b>	<b>1 804</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>2 014</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	668
Årets resultat	210
<b>Totalt</b>	<b>878</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	130
Att från yttre fond i anspråk ta	-87
Balanseras i ny räkning	835
<b>Totalt</b>	<b>878</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 513	1 500
Rörelseintäkter		5	206
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 519</b>	<b>1 705</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 018	-1 443
Övriga externa kostnader	7	-92	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146	-161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 256</b>	<b>-1 697</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>263</b>	<b>9</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-53	-68
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53</b>	<b>-68</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>210</b>	<b>-60</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>210</b>	<b>-60</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	6 121	6 268
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 121</b>	<b>6 268</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>6 121</b>	<b>6 268</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29	28
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30</b>	<b>28</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 031	698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 031</b>	<b>698</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 061</b>	<b>726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>7 182</b>	<b>6 994</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 135	1 135
Fond för yttre underhåll		0	325
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 135</b>	<b>1 460</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		668	403
Årets resultat		210	-60
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>878</b>	<b>344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 014</b>	<b>1 804</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 734	4 861
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 734</b>	<b>4 861</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		126	126
Leverantörsskulder		109	50
Skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	198	153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>434</b>	<b>329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 182</b>	<b>6 994</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norrgården (Lund) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,74 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Erhållet bidrag	0	203
Hysesintäkter, bostäder	23	23
Hysesintäkter, lokaler	164	164
Årsavgifter, bostäder	1 325	1 313
Övriga intäkter	5	2
<b>Summa</b>	<b>1 519</b>	<b>1 705</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	5	52
Fastighetsskötsel	4	2
Städning	41	34
Trädgårdsarbete	2	1
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>89</b>

 B1G5hE2Vc-HkgGc34nN5

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäringsskador	43	0
Hissreparation	17	7
Periodiskt underhåll	87	605
Reparationer	113	79
<b>Summa</b>	<b>259</b>	<b>691</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	90	41
Sophämtning	55	54
Uppvärmning	329	347
Vatten	72	67
<b>Summa</b>	<b>546</b>	<b>508</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	52	49
Fastighetskatt	66	65
Kabel-TV	43	41
<b>Summa</b>	<b>160</b>	<b>155</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	65	64
Övriga förvaltningskostnader	27	29
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>93</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	53	68
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>68</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 335	6 945
Årets inköp	0	1 390
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 335</b>	<b>8 335</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 067	-1 921
Årets avskrivning	-146	-146
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 214</b>	<b>-2 067</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 121</b>	<b>6 268</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200</i>	<i>1 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 053	20 053
Taxeringsvärde mark	23 272	23 272
<b>Summa</b>	<b>43 325</b>	<b>43 325</b>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	210	210
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>210</b>	<b>210</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-210	-196
Avskrivningar	0	-14
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-210</b>	<b>-210</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	0	17
Förvaltning	5	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	10
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
SEB	2023-06-28	1,06 %	4 861	4 987
<b>Summa</b>			<b>4 861</b>	<b>4 987</b>
Varav kortfristig del			126	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
EI	7	0
Förutbetalda avgifter/hyror	126	90
Uppvärmning	60	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	63
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>153</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 157	5 157
<b>Summa</b>	<b>5 157</b>	<b>5 157</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Charlotte Lundstedt  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Thörnquist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christer Hermansson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Helene Jacobsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jeanie Lindblad Kirch  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bianca Maria Khon Barmen  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Ulf Sebastian Mossberg  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 10:18

SENT BY OWNER:

Christina Andersson · 19.04.2022 15:43

DOCUMENT ID:

HkgGc34nN5

ENVELOPE ID:

B1G5hE2Vc-HkgGc34nN5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Norrgården (Lund).pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS THÖRNQUIST anders@brfnorrgarden.org	Signed	19.04.2022 17:31	eID	Swedish BankID (DOB: 17/06/1948)
	Authenticated	19.04.2022 17:12	Low	IP: 158.174.231.201
2. JEANIE LINDBLAD KIRCH jeanie@brfnorrgarden.org	Signed	20.04.2022 15:04	eID	Swedish BankID (DOB: 30/10/1974)
	Authenticated	20.04.2022 15:02	Low	IP: 89.236.29.121
3. Christer Börje Hermansson christer@brfnorrgarden.org	Signed	20.04.2022 20:53	eID	Swedish BankID (DOB: 05/09/1950)
	Authenticated	20.04.2022 20:52	Low	IP: 94.245.47.116
4. ANN-CHARLOTTE LUNDSTEDT ac@brfnorrgarden.org	Signed	21.04.2022 18:08	eID	Swedish BankID (DOB: 03/10/1958)
	Authenticated	21.04.2022 17:58	Low	IP: 77.224.48.53
5. HELENE JACOBSSON helene@brfnorrgarden.org	Signed	25.04.2022 23:12	eID	Swedish BankID (DOB: 22/09/1967)
	Authenticated	25.04.2022 23:10	Low	IP: 94.234.110.51
6. BIANCA MARIA KHON BARMEN	Signed	25.04.2022 23:17	eID	Swedish BankID (DOB: 04/09/1960)
	Authenticated	25.04.2022 23:14	Low	IP: 78.72.135.196
7. Ulf Sebastian Mossberg	Signed	26.04.2022 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 09/06/1991)
	Authenticated	25.04.2022 23:18	Low	IP: 94.245.47.189

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norrgården 745000-0729

## Rapport från lekmannarevisorer

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2021 för Bostadsrättsföreningen Norrgården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på vår granskning anser vi att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lund 2022

Bianca Maria Barmen  
Föreningsrevisor

Sebastian Mossberg  
Föreningsrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2022 09:29

SENT BY OWNER:

Christina Andersson · 19.04.2022 15:45

DOCUMENT ID:

HkYFa4nE9

ENVELOPE ID:

ryXyX64hVq-HkYFa4nE9

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2021 Norrgården.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ulf Sebastian Mossberg	Signed	19.04.2022 16:04	eID	Swedish BankID (DOB: 09/06/1991)
	Authenticated	19.04.2022 16:04	Low	IP: 94.245.47.189
BIANCA MARIA KHON BARMEN	Signed	20.04.2022 09:29	eID	Swedish BankID (DOB: 04/09/1960)
	Authenticated	20.04.2022 09:28	Low	IP: 78.72.135.196

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Årsredovisningen är framställd av Nabo.

Nabo bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Nabo, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 0410-288 00 00